18. 11. 2004

ID: 29225

Zhoršení zástavy

Na újmu zástavního věřitele se zástava zhorší tehdy, jestliže nebude možné při jejím zpeněžení dosáhnout takový výtěžek, který bylo možné očekávat při zřízení zástavního práva a který současně nebude postačovat k plné úhradě zajištěné pohledávky s příslušenstvím, popřípadě k úhradě zajištěné pohledávky s příslušenstvím ve sjednaném rozsahu. Na újmu zástavního věřitele se může zástava zhoršit nejen faktickými činy zástavního dlužníka (tj. tím, že zástavu například poškodí, zničí nebo učiní neupotřebitelnou), ale i v důsledku právních úkonů (právního jednání) zástavního dlužníka týkajících se zástavy.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 21 Cdo 296/2003, ze dne 16.7.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce J. P., zastoupeného advokátem, proti žalovanému A. K., zastoupenému advokátem, o vyklizení nemovitosti, vedené u Okresního soudu Plzeň - město pod sp.zn. 20 C 150/2001, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. července 2002 č.j. 18 Co 349/2002-91, tak, že rozsudek krajského soudu a rozsudek Okresního soudu Plzeň - město ze dne 15. dubna 2002 č.j. 20 C 150/2001-75 se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu Plzeň - město k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se domáhal, aby žalovanému bylo uloženo vyklidit "budovu čp. 1084 na pozemku parc. č. st. 1859 - objekt občanské vybavenosti, zaps. na LV č. 1943 pro k.ú. a obec P. u KÚ P.". Žalobu zdůvodnil zejména tím, že tuto nemovitost vydražil v nedobrovolné dražbě konané dne 18.4.2001 a že se stal jejím "výlučným vlastníkem". Po převzetí vydraženého objektu zjistil, že předchozí vlastník P. J. nemovitost v roce 1999 pronajal žalovanému na dobu 20 let "s opčním právem na dalších 10 let". Vzhledem k tomu, že P. J. byl jako zástavní dlužník podle zástavních smluv, které uzavřel v letech 1997 a 1998 s K. b., a.s., "omezen v dispozici s předmětnou nemovitostí tak, že byl zavázán k povinnosti zdržet se jakýchkoliv úkonů, které by předmětnou nemovitost dále zatížily nebo znevýhodnily při jejím prodeji, a to například i uzavřením nájemní smlouvy", je nájemní smlouva ve prospěch žalovaného podle ustanovení § 39 občanského zákoníku neplatným právním úkonem, neboť jejím účelem bylo "znevýhodnit pozici případného zájemce o koupi zastavené nemovitosti a tím zabránit jejímu prodeji a uspokojení zástavního věřitele".

Okresní soud Plzeň - město rozsudkem ze dne 15.4.2002 č.j. 20 C 150/2001-75 žalobě vyhověl a rozhodl, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení 5.100,- Kč "na účet jeho zástupce". Na základě provedeného dokazování dovodil, že nájemní smlouva, kterou uzavřel předchozí vlastník nemovitosti P. J. se žalovaným dne 21.12.1999, je podle ustanovení § 39 občanského zákoníku neplatným právním úkonem. Důvod neplatnosti nájemní smlouvy spatřoval soud prvního stupně "v rozporu s ustanovením občanského zákoníku, a to konkrétně § 151e", neboť P. J. věděl, že se má zdržet všeho, čím by předmět zástavy zhoršil na újmu zástavního věřitele, a přesto nájemní smlouvu sjednal "v době, kdy již byla uzavřena zástavní smlouva mezi ním a K. b., a.s. a kdy tedy věděl, že se nemovitost bude dražit"; vzhledem k tomu, že nájemní smlouva "byla uzavřena na dobu 20 let s opcí dalších 10 let a ještě ke všemu, když nájemné mělo být zaplaceno jednorázově k rukám pana J. při sepisu nájemní smlouvy", nesvědčí tyto skutečnosti "o tom, že by P. J. nechtěl znevýhodnit dalšího vlastníka či že by mu tato možnost nemohla být známa". Podle názoru soudu prvního stupně je nájemní smlouva ze dne 21.12.1999 neplatná též pro rozpor s dobrými mravy, neboť její uzavření se "jeví jako velice účelové", o čemž svědčí například okolnosti, za nichž byla "poslední nájemní smlouva dodána, jakým způsobem měla být uhrazena značná finanční hotovost ze strany žalovaného P. J., jakož i to, že měsíční nájemné bylo ve smlouvě sjednáno ve výši 25.000,- Kč, že podnájemníci, s nimiž žalovaný uzavřel podnájemní smlouvy, platí dohromady 12.000,- Kč měsíčně, neboť je "dosti nepravděpodobné, že by žalovaný uhradil P. J. nájemné ve výši 25.000,- Kč měsíčně a přitom sám inkasoval od svých podnájemníků sotva polovinu této částky a sám si v objektu skladoval jen pneumatiky a pořádně ani neví, jakou velkou skladovací plochu užívá". Protože žalovaný předmětnou nemovitost užívá bez právního důvodu, je povinen ji vyklidit.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Plzni rozsudkem ze dne 22.7.2002 č.j. 18 Co 349/2002-91 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů odvolacího řízení

3.875,- Kč "na účet" advokáta. Na základě skutkových zjištění soudu prvního stupně dovodil, že uzavřením nájemní smlouvy ze dne 21.12.1999 se zhoršila zástava (předmětná nemovitost) na újmu zástavního věřitele, neboť účastníci nájemní smlouvy, ačkoliv věděli, že nemovitost je "předmětem zástavy", sjednali nájem na 20 let s opcí na dalších 10 let, což "nepochybně vedlo ke zhoršení zástavy". Nájemní smlouva ze dne 21.12.1999 je proto pro rozpor s ustanovením § 151e odst.2 občanského zákoníku (ve znění účinném do 31.12.2000) neplatným právním úkonem. Námitku žalovaného, že neplatnost nájemní smlouvy může podle ustanovení § 267 obchodního zákoníku namítat jen zástavní věřitel (tj. K. b., a.s.), odvolací soud odmítl s odůvodněním, že "v dané věci je posuzována neplatnost nájemní smlouvy dle příslušných ustanovení občanského zákoníku (§ 663 a násl.), nikoliv neplatnost zástavní smlouvy dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku". Soud prvního stupně proto správně uložil žalovanému nemovitost vyklidit.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání. Namítá, že samotné uzavření nájemní smlouvy na nebytové prostory nacházející se v zastavené nemovitosti ještě samo o sobě nemusí znamenat zhoršení zástavy, o čemž svědčí i to, že "v daném případě byla nemovitost v dražbě prodána, přestože existovala napadená nájemní smlouva, a to za cenu obvyklou". Účelem ustanovení § 151e občanského zákoníku (ve znění účinném v době uzavření nájemní smlouvy) je "ochrana zástavního věřitele před ztížením možnosti uspokojení své pohledávky ze zástavy". Protože "existence nájemní smlouvy neměla vliv na cenu, za kterou byla zástava realizována v dražbě", nemohl zástavní dlužník uzavřením nájemní smlouvy zhoršit zástavu k újmě zástavního věřitele a nájemní smlouva nemůže být neplatným právním úkonem. Dovolatel dále odvolacímu soudu vytýká, že nesprávně posoudil "aktivní legitimaci k napadání platnosti nájemní smlouvy". Protože zástavou zajišťoval zástavce P. J. svůj závazek vůči K. b., a.s., vzniklý ze smlouvy o úvěru, vztahuje se na právní vztah mezi P. J. a K. b., a.s., založený zástavní smlouvou, právní úprava obsažená v obchodním zákoníku, a tedy i jeho ustanovení § 267 odst.1. Vzhledem k tomu, že neplatnost právního úkonu je v posuzovaném případě stanovena v zájmu ochrany zástavního věřitele, může se neplatnosti nájemní smlouvy dovolávat pouze zástavní věřitel a nikoliv žalobce. Přípustnost dovolání žalovaný dovozuje z ustanovení § 237 odst.1 písm.c) o.s.ř. a navrhuje, aby dovolací soud rozsudky soudů obou stupňů zrušil.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o.s.ř., se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o.s.ř.).

Podmínky přípustnosti dovolání proti rozsudku odvolacího soudu jsou obsaženy v ustanovení § 237 o.s.ř.

Dovolání je přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé [§ 237 odst.1 písm.a) o.s.ř.] nebo jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku (usnesení) proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil [§ 237 odst.1 písm.b) o.s.ř.], anebo jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle ustanovení § 237 odst.1 písm.b) o.s.ř. a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam [§ 237 odst.1 písm.c) o.s.ř.]; to neplatí ve věcech, v nichž dovoláním dotčeným výrokem bylo rozhodnuto o peněžitém plnění nepřevyšujícím 20.000,- Kč a v obchodních věcech 50.000,- Kč, přičemž se nepřihlíží k příslušenství pohledávky [§ 237 odst.2 písm.a) o.s.ř.], a ve věcech upravených zákonem o rodině, ledaže jde o rozsudek o omezení nebo zbavení rodičovské zodpovědnosti nebo pozastavení jejího výkonu, o určení (popření) rodičovství nebo o nezrušitelné osvojení [§ 237 odst.2 písm.b) o.s.ř.].

Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam ve smyslu ustanovení § 237 odst.1 písm.c) o.s.ř. zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem [§ 237 odst.3 o.s.ř.].

Žalovaný dovoláním napadá rozsudek odvolacího soudu, jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé. Podle ustanovení § 237 odst.1 písm.b) o.s.ř. dovolání není přípustné, a to již proto, že ve věci nebylo soudem prvního stupně vydáno rozhodnutí ve věci samé, které by bylo odvolacím soudem zrušeno. Dovolání žalovaného proti rozsudku odvolacího soudu tedy může být přípustné jen při splnění předpokladů uvedených v ustanovení § 237 odst.1 písm.c) o.s.ř.

Přípustnost dovolání podle ustanovení § 237 odst.1 písm.c) o.s.ř. není založena již tím, že dovolatel tvrdí, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přípustnost dovolání nastává tehdy,

jestliže dovolací soud za použití hledisek, příkladmo uvedených v ustanovení § 237 odst.3 o.s.ř., dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu ve věci samé po právní stránce zásadní význam skutečně má.

V projednávané věci odvolací soud mimo jiné řešil právní otázky (mající pro rozhodnutí ve věci samé povahu otázek předběžných), zda pronajmutí nebytových prostorů v zastavené nemovitosti zástavním dlužníkem představuje "zhoršení zástavy na újmu zástavního věřitele" ve smyslu ustanovení § 151e odst.2 občanského zákoníku (ve znění účinném do 31.12.2000) a zda právní úkon, který má za následek "zhoršení zástavy na újmu zástavního věřitele", je podle ustanovení § 39 občanského zákoníku neplatný. Uvedené právní otázky dosud nebyly v rozhodování dovolacího soudu vyřešeny. Vzhledem k tomu, že jejich posouzení bylo pro rozhodnutí projednávané věci významné (určující), představuje napadený rozsudek odvolacího soudu rozhodnutí, které má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Dovolací soud proto dospěl k závěru, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu je přípustné podle ustanovení § 237 odst.1 písm.c) o.s.ř.

Po přezkoumání rozsudku odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 242 o.s.ř., které provedl bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o.s.ř.), Nejvyšší soud ČR dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

Z hlediska skutkového stavu bylo soudy zjištěno (správnost skutkových zjištění přezkumu dovolacího soudu nepodléhá - srov. § 241a odst.2 a § 242 odst.3 o.s.ř.), že podle zástavních smluv ze dne 23.4.1997 a ze dne 22.4.1998, uzavřených mezi K. b., a.s. a P. J., bylo k zajištění pohledávek K. b. a.s. ze smlouvy o úvěru ze dne 23.4.1997 "znějící na jistinu 2.400.000,- Kč" a ze smlouvy o úvěru ze dne 22.4.1998 "znějící na jistinu 1.670.000,- Kč" zřízeno zástavní právo k budově čp. 1084 v P. postavené na pozemku st. parc. č. 1859 v kat. úz. P., zapsané u Katastrálního úřadu P. na listu vlastnictví č. 1943 pro obec a kat. úz. P., která byla ve vlastnictví P. J.; v uvedených zástavních smlouvách (v čl. III bodu 3) si strany sjednaly, že se zástavce "po dobu existence zajišťované pohledávky" zdrží "jakékoliv dispozice se zástavou dle této smlouvy, která by znesnadňovala nebo znemožňovala realizaci zástavy, zejména že bez souhlasu zástavního věřitele nesjedná další zástavní právo, předkupní právo, věcné břemeno či nájem zástavy". Dne 21.12.1999 uzavřel P. J. se žalovaným smlouvu o nájmu, podle které pronajal žalovanému uvedenou nemovitost s účinností od 1.1.2000 na dobu 20 let "s opcí na dalších 10 let" za nájemné ve výši 300.000,- Kč ročně; v dodatku k této smlouvě ze dne 21.12.1999 bylo sjednáno, že nájemné za dobu 19 let ve výši 5.700.000,- Kč je splatné při podpisu této smlouvy. Na návrh zástavního věřitele byla zastavená nemovitost dne 18.4.2001 prodána v opakované nedobrovolné dražbě provedené podle zákona č. 26/2000 Sb. žalobci.

Podle ustálené judikatury soudů je třeba platnost právních úkonů (včetně nájemních smluv) posuzovat v okamžiku a se zřetelem na okolnosti, kdy byl právní úkon učiněn. Otázku, zda v projednávané věci je nájemní smlouva ze dne 21.12.1999 platným právním úkonem, je proto třeba i v současné době řešit podle právních předpisů v té době účinných, zejména podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákonů č.58/1969 Sb., č. 131/1982 Sb., č. 94/1988 Sb., č. 188/1988 Sb., č. 87/1990 Sb., č. 105/1990 Sb., č. 116/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 509/1991 Sb., č. 264/1992 Sb., č. 267/1994 Sb., č. 104/1995 Sb., č. 118/1995 Sb., č. 89/1996 Sb., č. 94/1996 Sb., č. 227/1997 Sb., č. 91/1998 Sb. a č. 165/1998 Sb., tedy podle občanského zákoníku ve znění účinném do 31.3.2000 (dále jen "obč. zák.").

Podle ustanovení § 151a odst.1 části věty před středníkem obč. zák. zástavní právo slouží k zajištění pohledávky a jejího příslušenství tím, že v případě řádného a včasného nesplnění je zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené.

Zástavní právo má - jak vyplývá z citovaného ustanovení - v první řadě funkci zajišťovací; zabezpečuje pohledávku zástavního věřitele již od okamžiku svého vzniku, vede (motivuje) dlužníka k tomu, aby pohledávku zástavního věřitele dobrovolně splnil, a zástavnímu věřiteli poskytuje jistotu, že se bude moci uspokojit ze zástavy, nebude-li jeho pohledávka řádně a včas splněna. Nebyla-li pohledávka zástavního věřitele řádně a včas splněna, uplatní se uhrazovací funkce zástavního práva; zástavní věřitel je oprávněn uspokojit se ze zástavy, aniž by musel spoléhat na to, že se domůže úhrady své pohledávky z majetku dlužníka.

Zástavní právo je právem subsidiárním a akcesorickým. Subsidiarita zástavního práva vyjadřuje, že jde o podpůrný zdroj uspokojení pohledávky zástavního věřitele, který se uplatní jen tehdy, jestliže pohledávka nebyla dlužníkem dobrovolně splněna a ani nezanikla jiným způsobem. Akcesorickým je zástavní právo zejména proto, že vzniká pouze tehdy, vznikla-li platně také pohledávka, k jejímuž zajištění má sloužit.

Zástavní právo je - jak vyplývá zejména ze zařazení jeho právní úpravy do Části druhé občanského zákoníku - právem věcným. Znamená to mimo jiné, že zástavní právo, které platně vzniklo, zásadně (nestanoví-li zákon jinak) působí proti každému pozdějšímu vlastníku zástavy.

Uspokojení zajištěných pohledávek a jiných práv váznoucích na zástavě se řídí principem priority. Uvedený princip je vyjádřen též v ustanovení § 151c odst.1 obč. zák., podle kterého vznikne-li na zástavě více zástavních práv, uspokojí se přednostně zástavní právo svým vznikem nejstarší, pokud zákon nestanoví něco jiného.

Zástavní právo zásadně nebrání vlastníku zástavy (zástavnímu dlužníku) nakládat se zástavou. Nestanoví-li zákon něco jiného, může zástavní dlužník zástavu zcizit, znovu ji zastavit, zřídit k ní věcné břemeno, dát ji do nájmu nebo do jiného užívání apod. Zástavní právo je vybudováno jako věcné právo a na principu priority právě proto, aby - na rozdíl od dřívějšího institutu omezení převodu nemovitosti - umožnilo, v zájmu řádného a účelného hospodářského využití zástavy, uvedené nakládání se zástavou, aniž by tím byla (mohla být) dotčena práva zástavního věřitele. Případná ujednání, kterými by byl zástavní dlužník v rozporu se zákonem vyloučen nebo omezen v takovém nakládání se zástavou, odporují účelu (smyslu) zástavního práva zákonem sledovanému, a jsou proto podle ustanovení § 39 obč. zák. neplatnými právními úkony.

Má-li se úspěšně naplnit uhrazovací funkce zástavního práva (tj. nebyla-li zajištěná pohledávka řádně a včas splněna a vzniklo-li tedy zástavnímu věřiteli právo na uspokojení ze zástavy), musí být zástavnímu věřiteli zaručeno také to, aby ze zpeněžení zástavy byl dosažen takový výtěžek, jaký bylo možné očekávat při zřízení zástavního práva. V zájmu ochrany zástavního věřitele na řádné uspokojení zajištěné pohledávky ze zástavy proto ustanovení § 151e odst.2 obč. zák. ukládá zástavnímu dlužníkovi, aby se zdržel všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele; v ustanovení § 151e odst.2 obč. zák. se sice hovoří o zástavci (a nikoliv o zástavním dlužníkovi), ale jde o legislativní nedůslednost v terminologii, neboť z povahy tímto ustanovením založené povinnosti vyplývá, že je směřována nikoliv vůči zástavci (tj. osobě, která poskytla podle zástavní smlouvy zástavnímu věřiteli zástavu), ale proti zástavnímu dlužníkovi (tj. vlastníku zástavy).

S názorem odvolacího soudu, podle kterého je ve smyslu ustanovení § 39 obč. zák. neplatný takový právní úkon, kterým by zástavní dlužník porušil povinnost uloženou mu ustanovením § 151e odst.2 obč. zák., dovolací soud nesouhlasí.

Na újmu zástavního věřitele se zástava zhorší - jak vyplývá z funkcí a povahy zástavního práva - tehdy, jestliže nebude možné při jejím zpeněžení dosáhnout takový výtěžek, který bylo možné očekávat při zřízení zástavního práva a který současně nebude postačovat k plné úhradě zajištěné pohledávky s příslušenstvím, popřípadě k úhradě zajištěné pohledávky s příslušenstvím ve sjednaném rozsahu. Nemohou být žádné pochybnosti o tom, že na újmu zástavního věřitele se může zástava zhoršit nejen faktickými činy zástavního dlužníka (tj. tím, že zástavu například poškodí, zničí nebo učiní neupotřebitelnou), ale i v důsledku právních úkonů (právního jednání) zástavního dlužníka týkajících se zástavy.

Při úvaze, jaké má porušení povinnosti uložené zástavnímu dlužníku ustanovením § 151e odst.2 obč. zák. právní následky, nemůže být pominuta skutečnost, že i po zřízení zástavního práva zůstává vlastníkem zástavy zástavní dlužník a že úkony (činy) jím provedené se především dotýkají jeho majetku; zhorší-li se zástava na újmu zástavního věřitele, současně to zpravidla znamená, že se sníží (zmenší) majetek zástavního dlužníka. Učinil-li tedy zástavní dlužník právní úkon týkající se zástavy, který vedl - proto, že zhoršuje zástavu na újmu zástavního věřitele - ve svých důsledcích ke snížení (zmenšení) majetku samotného vlastníka zástavy, nelze - s ohledem na obsah vlastnických práv zástavního dlužníka a funkcím a účelu zástavního práva - úspěšně dovozovat, že by takový právní úkon odporoval svým obsahem nebo účelem zákonu nebo zákon obcházel anebo se příčil dobrým mravům. Následkem porušení povinnosti uložené v ustanovení § 151e odst.2 obč. zák. proto není neplatnost právního úkonu.

Sankci za porušení povinnosti uvedené v ustanovení § 151e odst.2 obč. zák. ve prospěch zástavního věřitele obsahuje v první řadě ustanovení § 151e odst.3 obč. zák. Způsobí-li zástavní dlužník zhoršení zástavy na újmu zástavního věřitele (a nebude tedy možné při zpeněžení zástavy dosáhnout takový výtěžek, který bylo možné očekávat při zřízení zástavního práva a který současně nebude postačovat k plné úhradě zajištěné pohledávky s příslušenstvím, popřípadě k úhradě zajištěné pohledávky s příslušenstvím ve sjednaném rozsahu), znamená to, že - jak se uvádí v ustanovení § 151e odst.3 obč. zák. - zástava ztratila na ceně tak, že zajištění pohledávky se stalo nedostatečné. Na porušení povinnosti uvedené v ustanovení § 151e odst.2 obč. zák. pak má zástavní věřitel právo reagovat tím, že bude od dlužníka požadovat, aby zajištění bez zbytečného odkladu přiměřeně doplnil; jestliže to dlužník neučiní, stane se splatnou ta část pohledávky zástavního věřitele, která není v důsledku snížení (ztráty) ceny zástavy zajištěna. Způsobil-li zástavní dlužník zhoršení zástavy na újmu věřitele (snížení nebo ztrátu ceny zástavy), porušil tím svou právní povinnost; jestliže tak učinil zaviněně, odpovídá za škodu (§ 420 obč. zák.), která zástavnímu věřiteli vznikla v důsledku toho, že při zpeněžení zástavy nebyl dosažen takový výtěžek, který by - kdyby nedošlo k zaviněnému protiprávnímu jednání zástavního dlužníka - bylo možné očekávat, jestliže z dosaženého výtěžku nebyla plně uspokojena zajištěná pohledávka s příslušenstvím. Odpovědnost za škodu v takovém případě vzniká bez ohledu na to,

zda zástavní věřitel využil práva postupovat podle ustanovení § 151e odst.3 obč. zák.

Z výše uvedených důvodů dospěl dovolací soud k závěru, že právní úkon týkající se zástavy není neplatný jen proto, že zástavní dlužník při jeho uzavření porušil povinnost uvedenou v ustanovení § 151e odst.2 obč. zák. Porušil-li zástavní dlužník tuto povinnost zaviněně, odpovídá zástavnímu věřiteli za škodu, která mu tím vznikla (§ 420 obč. zák.). Zástavní věřitel může kromě náhrady škody též požadovat po dlužníku, aby doplnil zajištění pohledávky, jestliže zástava ztratila na ceně tak, že se zajištění pohledávky prostřednictvím zástavního práva stalo nedostatečným (§ 151e odst.3 obč. zák.).

Dovolací soud nepovažuje za správný ani názor odvolacího soudu, že pronajmutím zastavené nemovitosti (nebytových prostorů v ní) žalovanému došlo ke zhoršení zástavy na újmu zástavního věřitele.

Vzhledem k tomu, že právo zástavního věřitele (K. b., a.s.) na uspokojení ze zástavy vzniklo - podle zjištění soudů - v době po 1.9.1998 a že zástavní věřitel (K. b., a.s.) toto právo uplatnil v době po 1.1.2001, platí pro zpeněžení zástavy za účelem uspokojení pohledávky zajištěné zástavním právem k budově čp. 1084 v P. postavené na pozemku st. parc. č. 1859 v kat. úz. P., zapsané u Katastrálního úřadu P. na listu vlastnictví č. 1943 pro obec a kat. úz. P., právní úprava účinná od 1.1.2001 (srov. Čl. I bod 6 zákona č. 367/2000 Sb. a právní názor vyslovený v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17.5.2002 sp. zn. 21 Cdo 1162/2001, které bylo uveřejněno pod č. 24 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2003), obsažená zejména v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákonů č.58/1969 Sb., č. 131/1982 Sb., č. 94/1988 Sb., č. 188/1988 Sb., č. 87/1990 Sb., č. 105/1990 Sb., č. 116/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 509/1991 Sb., č. 264/1992 Sb., č. 267/1994 Sb., č. 104/1995 Sb., č. 118/1995 Sb., č. 89/1996 Sb., č. 94/1996 Sb., č. 227/1997 Sb., č. 91/1998 Sb., č. 165/1998 Sb., č. 159/1999 Sb., č. 363/1999 Sb., č. 27/2000 Sb., č. 103/2000 Sb., č. 227/2000 Sb. a č. 367/2000 Sb. (dále jen "zákon").

Podle ustanovení § 165 odst.2 zákona zástavu lze zpeněžit na návrh zástavního věřitele ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy.

Nařídí-li soud na návrh zástavního věřitele soudní prodej zástavy, zpeněží se zástava, kterou je nemovitost, podle ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti. Nájem, který se týká nemovitosti nebo její části (bytu nebo nebytového prostoru), představuje při tomto prodeji závadu (srov. § 336a o.s.ř.), která po prodeji nemovitosti v dražbě nadále zatěžuje nemovitost jen tehdy, jestliže bylo rozhodnuto, že prodejem v dražbě nezanikne, nebo jestliže za ni byla poskytnuta vydražiteli náhrada (srov. § 337h odst.2 o.s.ř.).

Nájem je při prodeji nemovitosti cestou výkonu rozhodnutí závadou, o níž soud rozhodne, že prodejem v dražbě nezanikne, jen jestliže jde o nájem bytu nebo o takové nájemní právo, u něhož zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovalo i nadále (srov. § 336a odst.2 o.s.ř.). V posuzovaném případě byly nájemní smlouvou ze dne 21.12.1999 pronajaty nebytové prostory v předmětné nemovitosti, u nichž je nepochybné, že zájem společnosti nevyžaduje, aby nájemní právo nemovitost zatěžovalo i po jejím prodeji v dražbě. Za této situace by takové nájemní právo zatěžovalo předmětnou nemovitost i po jejím prodeji jen tehdy, kdyby na ně připadla úhrada z rozdělované podstaty a kdyby je vydražitel převzal (tj. kdyby náhrada za nájemní právo byla se souhlasem nájemce uděleným způsobem vyplývajícím z ustanovení § 337b odst.5 o.s.ř. vyplacena vydražiteli, který prohlásil, že toto právo přebírá). Má-li nájemní právo horší (pozdější) pořadí než vymáhaná pohledávka zástavního věřitele (jako by tomu bylo v posuzovaném případě, neboť nájemní právo vzniklo na základě nájemní smlouvy ze dne 21.12.1999 později než zástavní právo k nemovitosti, které zajišťovalo pohledávky K. b., a.s.), může z rozdělované podstaty připadnout na nájemní právo úhrada jen kdyby z ní byla plně uspokojena pohledávka zajištěná zástavním právem (srov. § 337c odst.1 písm.c) a § 337c odst.2 o.s.ř.).

Z uvedeného mimo jiné vyplývá, že při soudním prodeji zástavy může být poskytnuta náhrada za nájemní právo (s výjimkou nájmu bytu nebo jiného nájemního práva, o němž bylo rozhodnuto, že prodejem v dražbě nezanikne), jež vzniklo později než zástavní právo, které zajišťuje vymáhanou pohledávku, jen tehdy, byl-li zástavní věřitel plně uspokojen; nedostane-li se na nájemní právo úhrada z rozdělované podstaty (například proto, že byla plně vyčerpána úhradou pohledávky zástavního věřitele), nájemní právo dnem právní moci rozvrhového usnesení vždy bez náhrady zanikne. Je tedy nepochybné, že za této situace pronajmutím nemovitosti (její části), k níž již platně vzniklo zástavní právo, nemohlo dojít ke zhoršení zástavy na újmu zástavního věřitele. O zhoršení zástavy na újmu zástavního věřitele by bylo možné uvažovat jen tehdy, kdyby byl v zastavené nemovitosti pronajat byt nebo kdyby šlo o takové nájemní právo k nemovitosti (její části), u něhož by zájem společnosti vyžadoval, aby nemovitost zatěžovalo i nadále, avšak jen v případě, že by snížení výsledné ceny nemovitosti o cenu této závady mělo (oproti stavu, který tu byl před pronajmutím) za následek, že zástavní věřitel nebyl plně uspokojen; o takovou situaci by se však v posuzovaném případě - jak uvedeno již výše - nemohlo jednat.

Na tomto závěru nic nemění ani to, že při druhém možném způsobu zpeněžení zástavy (prodejem ve veřejné dražbě provedené podle zákona č. 26/2000 Sb.) nájemní právo týkající se prodávané nemovitosti (její části) nezaniká a vždy působí proti vydražiteli. Je totiž na zástavním věřiteli, aby - v případě, že mu vzniklo právo na uspokojení zajištěné pohledávky ze zástavy - zvážil, ke kterému ze dvou možných způsobů zpeněžení zastavené nemovitosti, na níž (na jejíž části) vázne nájemní právo, přistoupí. Rozhodne-li se pro prodej zástavy ve veřejné dražbě prováděné podle zákona č. 26/2000 Sb., musí být srozuměn i s tím, že nájemní právo bude působit proti vydražiteli (což se může projevit též ve výši výtěžku dražby), a každý, kdo ve veřejné dražbě vydraží nemovitost, musí uvažovat také s tím, že proti němu budou působit nájemní práva na nemovitosti váznoucí, a to i tehdy, kdyby v době dražby nebyla známa. Zvolí-li tedy zástavní věřitel takový způsob zpeněžení zastavené nemovitosti, při němž nedochází (nemůže dojít) k zániku nájemního práva na ní váznoucího, nelze z toho dovozovat, že by byl (mohl být) poškozen tím, že zástavní dlužník svou nemovitost (její část) po zřízení zástavního práva pronajal.

Z uvedeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Veden chybným právním názorem o tom, že nájemní smlouva ze dne 21.12.1999 je neplatným právním úkonem pro rozpor s ustanovením § 151e odst.2 obč. zák., se pak nezabýval otázkou její platnosti z jiných hledisek.

Protože rozsudek odvolacího soudu není správný, Nejvyšší soud České republiky jej podle ustanovení § 243b odst. 2 části věty za středníkem o.s.ř. zrušil. Protože důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil Nejvyšší soud České republiky i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o.s.ř.).

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejné zakázky
- Výklad právních předpisů, přepravní smlouva
- Smluvní pokuta (exkluzivně pro předplatitele)
- Zpráva o vztazích
- Zákaz konkurence
- Vypořádací podíl v bytovém družstvu (exkluzivně pro předplatitele)
- Základní kapitál
- Skladování
- Smlouva o obchodním zastoupení (exkluzivně pro předplatitele)
- Škoda a identifikace poškozeného (exkluzivně pro předplatitele)